BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kondisi ekonomi global umumnya akan terus berkembang mengikuti perkembangan teknologi dan globalisiasi, dalam perdagangan global hal tersebut mendorong ketatnya persaingan antar perusahaan. Kondisi pasar yang saat ini dalam keadaan yang baik banyak dimanfaatkan untuk melakukan investasi pada perusahaan yang dinilai cukup menjanjikan.

Persaingan bisnis saat ini membuat banyak perusahaan harus berusaha untuk mencapai tujuan utama perusahaannya. Memaksimalkan nilai perusahan merupakan salah satu tujuan utama dari setiap perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan dengan pemenuhan dana perusahaan yang berasal dari sumber internal maupun eksternal perusahaan. Penentuan jumlah proporsi antara hutang jangka panjang dengan modal dalam penggunaannya sebagai sumber pendanaan suatu perusahaan memiliki kaitan yang erat dengan struktur modal. Struktur modal merupakan komparasi antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri lainnya. Struktur modal memiliki peran yang penting karena baik buruknya struktur modal akan berdampak langsung terhadap posisi keuangan perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan merupakan harga jual dari barang tersebut ketika barang tersebut akan dijual (Bambang Sugeng, 2017:9). Nilai perusahaan ini sangat penting karena merupakan gambaran dari kinerja perusahaan yang

memperlihatkan prospek perusahaan di masa depan yang juga merupakan indikator penilaian pasar terhadap perusahaan secara menyeluruh.

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, seperti yang dinyatakan oleh Agung Aditya (2017) faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Struktur Modal, kebijakan dividen, profitabilitas dan ukuran perusahaan. Namun menurut Mukhamat Arifianto dan Mochammad Chabachib (2016) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain, yaitu Profitabilitas, Laverage, Ukuran Perusahaan, dan Price Earning Ratio. Dalam penelitian ini hanya akan dibahas dua faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kebijakan dividen dan struktur modal, karena dari penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya masih ditemukan kontroversi dalam pengaruh variabel tersebut terhadap nilai perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kebijakan dividen merupakan suatu keputusan yang dapat diambil perusahaan dalam memperlakukan laba yang diperoleh apakah akan dibagikan dalam bentuk dividen atau ditahan untuk reinvestasi perusahaan. Pembagian dividen haruslah tepat, dividen yang terlalu tinggi akan mengganggu ekspansi perusahaan, sedangkan dividen yang terlalu rendah akan menurunkan minat investor.

Struktur modal merupakan proporsi yang digunakan dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja peusahaan yang sumber dari pendanaan internal dan dana ekstenal (Kasmir, 2016)

Harga saham merupakan nilai sekarang *(present value)* dari penghasilan yang akan diterima oleh permodalan dan diterima oleh pemodal dimasa yang akan datang.

Peningkatan nilai harga saham perusahaan tidak bisa dipisahkan dari kebijakan struktur modal yang dicapai oleh manajemen dan para pemegang saham perusahaan. Salah satu ukuran keberhasilan adalah peningkatan harga saham yang dapat dilihat dari kebijakan struktur modal. Harga saham perusahaan mencerminkan nilai dari suatu perusahaan, jika perusahaan tersebut mencapai prestasi yang baik maka akan lebih diminati oleh para investor.

Fenomena terhadap penurunan Harga Saham di Bursa Efek Indonesia menjadi perhatian khusus di sektor perekonomian. Penurunan profit perusahaan yang signifikan mengakibatkan respon yang kurang baik bagi para investor, sehingga dapat menurunkan daya minat untuk berinvestasi di perusahaan salah satunya di sektor properti dan real estate.

Di tengah pandemi virus Covid-19 Emiten yang bergerak dibidang real estate mengalami penurunan drastis karena lesunya transaksi jual beli perumahan saat ini. Bahkan harga properti juga dikabarkan turun.

Berikut merupakan data Harga Saham perusahaan properti dan real estate tahun 2016-2020.

Tabel 1 1 Data Harga Saham

No.	Kode	Nama Perusahaan	2016	2017	2018	2019	2020
1	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.	-	-	-	-	312
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	210	210	152	177	188
3	ARMY	Armidian Karyatama Tbk.	-	300	318	318	50
4	ASPI	Andalan Sakti Primaindo Tbk.	-	-	-	-	100
5	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	352	356	312	238	242
6	ATAP	Trimitra Prawara Goldland Tbk	-	-	-	-	161
7	BAPA	Bekasi Asri	50	88	109	71	50

		Pemula Tbk.					
8	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	-	-	-	50	50
9	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	-	-	-	-	102
10	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	106	125	89	64	75
11	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	254	250	208		
12	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.	470	310	260	196	189
13	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.	90	73	88	50	50
14	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	70	75	61	61	51
15	BKSL	Sentul City Tbk.	92	130	109	85	50
16	BSDE	Bumi Serpong	1.755	1.700	1.255	1225	1225

		Damai Tbk.					
17	CITY	Natura City Developments Tbk.	-	-	398	115	87
18	COWL	Cowell Development Tbk.	1.085	880	418	50	50
19	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk.	-	-	-	50	50
20	CSIS	Cahayasakti Investindo Tbk	-	1500	316	97	65
21	CTRA	Ciputra Development Tbk.	1.335	1.185	1.010	1.040	985.000
22	DADA	Diamond Citra Propertindo Tbk.	-	-	-	-	52
23	DART	Duta Anggada Realty Tbk.	360	306	242	312	224
24	DILD	Intiland Development	500	350	308	260	220

		Tbk.					
25	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	230	171	159	296	246
26	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	6.033	5.400	4.390	254	274
27	ELTY	Bakrieland Development Tbk.	50	50	50	50	50
28	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.	140	260	254	224	192
29	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	500	515	700	470	670
30	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk.	-	770	920	50	50
31	GAMA	Gading Development Tbk.	50	69	58	50	50
32	GMTD	Gowa Makassar Tourism	6.950	10.175	15.0000	16.000	17.950

		Developm					
33	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	183	103	110	76	75
34	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	129	150	142	154	135
35	HOMI	Grand House Mulia Tbk	-	-	-	-	1320
36	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	-	-	-	-	126
37	INPP	Indonesia Paradise Property Tbk		650	700	840	750
38	IPAC	Era Graharealty Tbk	-	-	-	-	-
39	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	850	900	740	600	600
40	KBAG	Karya Bersama	-	-	-	-	50

		Anugerah Tbk.					
41	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	292	286	276	292	214
42	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	-	-	-	835	338
43	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	-	-	880	985	161
44	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.	135	80	130	130	114
45	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	5.050	3.140	1.475	1.015	1.420
46	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	720	488	254	242	214
47	LPLI	Star Pacific Tbk	232	130	107	102	85
48	MDLN	Modernland Realty Tbk.	342	294	226	214	51
49	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	21.873	36.500	22.500	16.200	28.000

50	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.	685	570	520	198	298
51	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.	-	-	770	2300	1740
52	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	354	398	448	580	430
53	MTSM	Metro Realty Tbk.	366	264	230	224	218
54	MYRX	Hanson International Tbk.	169	110	119	50	50
55	NIRO	City Retail Developments Tbk.	94	80	89	140	150
56	NZIA	Nusantara Almazia Tbk.	-	-	-	820	180
57	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	216	880	1.790	980	324

58	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk.	-	-	-	-	103
59	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	4.850	3.550	2.880	3.300	2.450
60	POLI	Pollux Investasi Internasional	-	-	-	1490	800
61	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk.	-	-	1.750	11100	4490
62	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	-	-	-	50	50
63	PPRO	PP Properti Tbk.	1.360	189	117	68	94
64	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk.	380	450	480	300	230
65	PURI	Puri Global Sukses Tbk	-	-	-	-	298
66	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	565	685	620	570	510
67	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati T	85	283	94	68	50

68	RDTX	Roda Vivatex Tbk	10.000	6.000	5.500	5.550	5.250
69	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	-	-	-	400	400
70	RIMO	Rimo International Lestari Tbk	190	158	140	50	50
71	ROCK	Rockfields Properti Indonesia	-	-	-	-	-
72	RODA	Pikko Land Development Tbk.	390	112	398	50	51
73	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	-	-	140	87	50
74	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	76	106	138	119	103
75	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	1.325	945	805	1.005	805

76	TARA	Sitara Propertindo Tbk.	655	780	880	420	50
77	TRIN	Perintis Triniti Properti Tbk.	-	-	-	-	206
78	TRUE	Trinti Dinamik Tbk	-	-	-	-	-
79	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	-	-	2.030	2426	600

Sumber : www.idx.co.id

Menurut data di atas dapat di lihat bahwa harga saham di perusahaan sub sektor properti dan real estate mengalami penurunan.

Berikut daftar harga saham properti yang kinerjanya anjlok dalam 5 tahun belakangan :

Tabel 1.2 Perusahaan yang kinerjanya anjlok

	Emiten	Saham	Harga (Rp)	% Harian	% Sebulan	% YTD	% 5 Tahun
1	Lippo Karawaci	LPKR	197	−1.50	−2.48	−7.94	−62.84
2	Intiland Development	DILD	200	0.99	−4.76	−9.09	−59.92

3	Agung Podomoro Land	APLN	164	−1.80	−7.87	−12.77	−34.40
4	Alam Sutera Realty	ASRI	232	0.00	−3.33	−4.13	−33.71
5	Summarecon Agung	SMRA	960	0.00	13.61	19.25	−30.94
6	Bumi Serpong Damai	BSDE	1,165	−0.85	−2.92	−4.90	−28.96
7	Surya Semesta Internusa	SSIA	498	0.00	−6.04	−13.39	−21.57
8	Ciputra Development	CTRA	1,110	0.00	−3.48	12.69	−10.65

Sumber : www.idx.co.id

Penurunan paling tinggi dalam 5 tahun terakhir dibukukan oleh PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR). Saham LPKR terkoreksi 1,50% ke Rp 197/saham. Sementara dalam sebulan, saham pemilik Lippo Mal Kemang turun 2,48%. Adapun, selama sebulan terakhir, saham properti Grup Lippo ini juga terjun 7,94%. Tidak hanya itu, bahkan dalam 5 tahun terakhir, saham pengelola hotel Aryaduta sudah terjun bebas 62,84%.

Saham Grup Ciputra, CTRA juga menunjukkan kinerja yang kurang selama 5 tahun ini. Selama sebulan, saham perusahaan yang didirikan oleh mendiang

Ciputra ini sudah merosot 3,48%. Namun, secara YTD saham CTRA naik 12,69%.

Meksipun begitu saham-saham properti memiliki peluang naik kembali ke depannya sejalan dengan membaiknya penjualan properti.

Berdasarkan fenomena tersebut dapat dilihat bahwa perusahaan properti dan real estate mengalami penurunan saham, dimana harga saham sering dikaitkan dengan nilai peusahaan. Semakin meningkatnya harga saham menunjukkan nilai perusahaan juga semakin tinggi, sehingga membuat para pemegang saham bisa mendapatkan keuntungan lebih tinggi. Nilai perusahaan dapat dijadikan sebagai dasar acuan para investor untuk melihat prospek kinerja perusahaan di masa mendatang. Dengan melihat naik dan turunnya harga saham para investor bisa memilih lebih tepat saham yang nantinya akan dibeli agar keuntungan yang diperoleh juga lebih maksimal. Oleh karena itu nilai perusahaan dianggap indikator penting dalam mengamati kemakmuran pemegang saham

Research gap dalam penelitian ini adalah Nelly Agustina Musabbihan & Ni Ketut Purnawati (2018) menyatakan bahwa Kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Kadek YurikaDwi Safitri, dkk (2020) menyatakan bawa price earnings ratio berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

Penelitian Andi Kohar & Akramunnas (2017) menyatakan bahwa Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Cicilia Amanda, Eka Oktaviani, dan Ceacilia Srimindarti (2019)

menunjukan hasil penelitian bahwa variable struktur modal berpengaruh negative dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Irma Kurnia Fitri dan Imas Purnamasari (2018) dengan hasil penelitiannya yaitu Kebijakan dividen terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan penelitian dari Md. Bellal Hossain Raju1, A.H.M. Asaduzzaman (2017) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Dividen Tunai dan Rasio Pembayaran Dividen menunjukkan keterlibatan negatif dengan harga saham di sektor Bahan Bakar, Listrik, dan Semen Bangladesh

Hasil penelitian yang dilakukan Ananda Indra Firmana dkk, (2017) dengan DER dan DAR sebagai pengujian dari struktur modal, yaitu DER secara signifikan berpengaruh negatif terhadap Harga saham dan DAR secara signifikan berpengaruh positif terhadap Harga Saham. Tasyah Arvila' Idhar Yahya[2], Yeni Absah (2021) melakukan penelitian dengan hasil Variabel modal intelektual berpengaruh negatif dan tidak signifikan dan variabel struktur modal berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham. PER tidak dapat memoderasi pengaruh modal intelektual dan struktur modal terhadap harga saham

Amelia Nurhani & Fenty Fauziah (2019) dengan penelitiannya menyebutkan bahwa Price Earning Ratio berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Penelitian M. Noor Salim dan Zaky Firdaus (2020) dengan hasil penelitiannya yaitu DAR berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap harga saham.

Penelitian ini mengambil sampel pada perusahaan sub sektor properti dan real estate, karena sektor ini memiliki harga saham yang terendah menurut data

Indeks Harga Saham Gabungan dibandingkan dengan sektor lainnya, serta harga saham yang berfluktuatif ditengah trend kenaikan volume perdagangan saham di sektor properti, dan real estate pada saat ini (Suwardika & Mustanda, 2017).

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam penelitian ini diambilah topik mengenai "Pengaruh Kebijakan Dividen dan Struktur Modal terhadap Harga Saham dengan Nilai Perusahaan sebagai variabel Intervening pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020"

1.2 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini membatasi ruang lingkup penelitian yang dilaksanakan sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga mampu menghasilkan penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian. Kriteria batasan yang diterapkan, diantara lain sebagai berikut:

1. Objek penelitian berjumlah 110 sampel perusahaan yang diperoleh dari 22 perusahaan dengan tahun periode selama 5 tahun. Penelitian ini pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
2. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang berupa laporan keuangan seluruh perusahaan sub sektor properti dan real estate yang telah diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

3. Variabel Independen dalam penelitian ini adalah Kebijakan Dividen dan Struktur Modal. Variabel Dependen dalam penelitian ini adalah Harga Saham dan Nilai Perusahaan
4. Waktu penelitian ini dari bulan Januari – Mei 2022.

1.3 Perumusan Masalah

Perusahaan Properti dan Real Estate merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor property, real estate dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia. Saat ini permasalahan yang sedang terjadi yaitu Penurunan Harga Saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Penurunan tersebut menurun dalam 5 tahun belakangan, khususnya dalam beberapa tahun ini karena adanya wabah Covid-19 yang masuk ke Indonesia. Harga saham sering dikaitkan dengan nilai peusahaan. Semakin meningkatnya harga saham menunjukkan nilai perusahaan juga semakin tinggi, sehingga membuat para pemegang saham bisa mendapatkan keuntungan lebih tinggi. Dengan melihat naik dan turunnya harga saham para investor bisa memilih lebih tepat saham yang nantinya akan dibeli agar keuntungan yang diperoleh juga lebih maksimal

Berdasarkan uraian di atas, penulis didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Terdapat *research gap* atau perbedaan penelitian dari jurnal-jurnal terdahulu sebagai referensi oleh penulis mengenai variabel Kebijakan Dividen dan Struktur Modal terhadap Harga saham dan nilai perusahaan

2. Adanya penurunan harga saham pada perusahaan Properti dan *Real estate* tahun 2016-2020 yang menjadi obyek penelitian ini.

Berdasarkan rumusan masalah, maka dapat dibentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Harga saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh Nilai Perusahaan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
6. Bagaimana pengaruh Nilai Perusahaan dalam memediasi Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

7. Bagaimana pengaruh Nilai Perusahaan dalam memediasi Struktur Modal terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini diantaranya:

1. Menganalisis pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
2. Menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
3. Menganalisis pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Harga saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
4. Menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
5. Menganalisis pengaruh Nilai Perusahaan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

6. Menganalisis pengaruh Nilai Perusahaan dalam memediasi Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
7. Menganalisis pengaruh Nilai Perusahaan dalam memediasi Struktur Modal terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

1.5 Manfaat Penelitian

Dalam sebuah penelitian tentunya memiliki kegunaan yang dicapai guna memberikan manfaat seperti:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini dapat menambah wawasan keilmuan yang nantinya dapat dijadikan salah satu literature untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan oleh perusahaan dalam mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Jika laba dihasilkan oleh peru`1sahan baik maka akan berpengaruh terhadap harga saham.

   Selain itu dapat menjadi bahan pertimbangan maupun rujukan dalam pengambilan solusi bagi investor dan juga perusahaan.